

---

## **Omzendbrief RO 2011/01**

Omzendbrief Grootchalige detailhandel  
Aan (geadresseerde)

**Vlaams minister van Financiën,  
Begroting, Werk, Ruimtelijke  
Ordering en Sport**

Koning Albert II-laan 19, 1210 Brussel  
Tel. 02 552 67 00 - Fax 02 552 67 01  
kabinet.muyters@vlaanderen.be

Datum: 9 december 2011

Betreft:

**Afwegingskader voor grootschalige detailhandel**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Situering</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Afwegingskader</b>	<b>4</b>
2.1	Gemeenschappelijke elementen	4
2.1.1	Terminologie	4
2.1.2	Typologieën	5
2.1.3	De afwegingstabel	10
2.1.4	Positieve en negatieve afwegingscriteria	12
2.1.5	Inrichtingselementen	14
2.2	Afwegingsproces bij planningsinitiatieven	16
2.3	Afwegingsproces bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen	17
2.3.1	Woongebieden	18
2.3.2	Woongebieden met landelijk karakter en woongebieden van 50m diepte in het buitengebied	19
2.4	Verdere informatie	20
<b>3</b>	<b>Bijlage</b>	<b>21</b>
3.1	Voorbeelden die het kernwinkelgebied bevestigen	21
3.2	Voorbeelden met positieve impact op het kernwinkelgebied of de kern	22
3.3	Voorbeelden concentratie in en steenweglocatie bij de kern	25
3.4	Voorbeelden overige winkelgebieden binnen stedelijk gebied	26

## 1 Situering

De Vlaamse Regering voert een kernversterkend beleid enerzijds en een actief aanbodbeleid voor ruimtebehoevende grootschalige detailhandel anderzijds. Dit uit zich zowel in het ruimtelijk als in het economisch beleid<sup>1</sup>.

Voorliggende omzendbrief past in de verdere uitwerking van de startnota 'Winkelen in Vlaanderen'<sup>2</sup> en is opgemaakt door de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening in samenspraak met de minister bevoegd voor economie.

Deze omzendbrief voegt de in de Winkelnota aangekondigde omzendingen in verband met "Kernversterking en Winkellinten" en "Ruimtelijk afwegingselementen voor de inplanting van grootschalige detailhandel" samen. De omzendbrief biedt ruimtelijke afwegingselementen aan de Vlaamse ambtenaren en aan de provinciale en gemeentelijke besturen met het oog op een gestructureerd afwegingstraject voor de inplanting en/of groei van grootschalige detailhandel. De basisdoelstellingen hierbij zijn het tegen gaan van verdere verlinting, het voeren van een aanbodbeleid op de daarvoor geschikte locaties en het voeren van een kernversterkend beleid. Het uiteindelijke doel is de realisatie van de goede ruimtelijke ordening inzake grootschalige detailhandel zoals bedoeld in de Codex ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4) én een economisch leefbare en dynamische sector.

De brief dient ter ondersteuning van deze drie basisdoelstellingen. De verdere uitwerking van het kernversterkend beleid zal daarnaast verder worden ontwikkeld vanuit beleidsveld economie.

Het aangereikte afwegingskader helpt een antwoord te formuleren op de onderstaande vragen die zowel bij planinitiatieven als bij vergunningsaanvragen aan bod kunnen komen:

- Gaat het over grootschalige detailhandel en zo ja, en om welke type gaat het?
- Is de inplanting planmatig en vergunningsmatig mogelijk?
- Welke elementen kunnen een rol spelen bij een objectieve beoordeling van de aanvraag ?
- Hoe kan er een gepaste inrichting voorzien worden?

---

<sup>1</sup> Het Regeerakkoord 2009-2014 van de Vlaamse Regering 'Een daadkrachtig Vlaanderen in beslissende tijden. Voor een vernieuwende, duurzame en warme samenleving' is terug te vinden op <http://www.vlaanderen.be>

<sup>2</sup> Op 23 juli 2010 keurde de Vlaamse regering op initiatief van minister-president Kris Peeters de startnota 'winkelen in Vlaanderen' goed. Deze nota vormt de basis voor overleg over een beleid van kernversterking zoals ook afgesproken is in het Vlaamse Regeerakkoord.

Op deze manier maakt de omzendbrief het mogelijk dat Vlaamse, provinciale en gemeentelijke besturen komen tot een ruimtelijk locatiebeleid en een meer uniforme ruimtelijke beoordeling van ontwikkelingen inzake grootschalige detailhandel.

Voorliggende omzendbrief verandert de bestaande bevoegdheden en regelgeving niet maar reikt een ruimtelijk afwegingskader aan ter ondersteuning van geformuleerde beleidsintenties en verschillende beleidskaders.

Inzake beleidskader verwijzen we naar het Vlaams regeerakkoord 2009-2014, de startnota Winkelen in Vlaanderen 2010 (23 juli 2010), het Witboek Interne Staats Hervorming 2011 (8 april 2011) en uiteraard de Europese Dienstenrichtlijn (28 december 2009).

Inzake regelgeving, grensstellende en ondersteunende kaders moet deze omzendbrief geplaatst worden in de context die wordt gevormd door:

- De Codex ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten;
- De diverse ruimtelijke structuurplannen en hun richtinggevende kaders;
- De gewestplannen met hun bestemmingsvoorschriften.
- De Ruimtelijke Uitvoeringsplannen en de stedenbouwkundige (type)voorschriften bij de RUP's
- Het Decreet Algemeen Milieubeleid, met ondermeer het Richtlijnenboek milieueffectrapportering voor de activiteitengroep 'stadsontwikkeling en recreatie'
- Het Decreet betreffende de milieuvergunning
- De Stadsvernieuwingsprojecten en het afwegingskader dat hierbij wordt toegepast
- De Commercieel Strategische Plannen
- De mobiliteitsplannen
- Andere relevante regelgeving

## **2 Afwegingskader**

In voorliggende omzendbrief worden enkel de ruimtelijke aspecten van de grootschalige detailhandel behandeld, waarbij wordt ingegaan op afwegingselementen voor zowel planinitiatieven die het aanbodbeleid vormen als voor de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.

De bestaande beleidskaders op de verschillende bestuurlijke niveaus worden hiermee niet aangepast en blijven hun geldigheid behouden.

### **2.1 Gemeenschappelijke elementen**

#### *2.1.1 Terminologie*

Voor detailhandel bestaan verschillende definities, criteria en typologieën. Deze zijn echter niet altijd even ruimtelijk relevant.

In deze omzendbrief worden volgende definities gehanteerd:

Grootschalige detailhandel:

*“een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige detailhandel, al dan niet onder één dak<sup>3</sup>, waarbij het totaal groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> BVO.’*

Bruto Vloeroppervlakte (BVO):

*‘het geheel van stedenbouwkundig vergunde delen van het gebouw of gebouwencomplex al dan niet in meerdere bouwlagen, inclusief daaraan fysiek aansluitende en/of bouwtechnisch aansluitende constructies, met uitzondering van de delen van de verharding die tijdens openingsuren publiek toegankelijk zijn en bedoeld voor parkeren’.*

### 2.1.2 Typologieën

Grootschalige detailhandel komt in Vlaanderen op veel verschillende wijzen voor en functioneert, afhankelijk van de concrete omgeving, anders. Zowel in het kader van een aanbodbeleid als in het kader van de beoordeling van individuele vergunningen is het belangrijk om de (toekomstige) relatie te kunnen inschatten tussen het weefsel dat er al is en de (nieuwe) ontwikkeling op vlak van grootschalige detailhandel.

Om projecten van grootschalige detailhandel meer eenvormig te kunnen beoordelen vertrekt men in de ruimtelijke beoordeling van ten minste volgende kenmerken:

- 1) Functioneel type
- 2) Verschijningsvorm
- 3) Locatietypes.
- 4) Winkelconcept

Hieronder wordt verder ingegaan op de vier genoemde kenmerken.

- 1) De **functionele types** van een grootschalige detailhandel is ten eerste te benaderen vanuit de schaaldimensie en ten tweede of het gaat om een mono- dan wel multifunctionele ontwikkeling:
  - **Monofunctionele ontwikkeling:**  
het betreft een grootschalige solitaire winkel of winkelconcentratie zonder of met een beperkt aandeel andere functies.
  - **Multifunctionele ontwikkeling:**  
het betreft een grootschalige winkel of winkelconcentratie met een substantieel aandeel andere functies (wonen, werken, cultuur, film, ...).

---

<sup>3</sup> Zie hiervoor de beschrijving van verschijningsvormen in punt 2.1.2.

We onderscheiden hier telkens drie types op basis van schaal<sup>4</sup>:

- ✓ 1.000 m<sup>2</sup> – 5.000 m<sup>2</sup> BVO
- ✓ 5.000 m<sup>2</sup> - 15.000m<sup>2</sup> BVO
- ✓ >15.000m<sup>2</sup> BVO

De omvang van de Bruto Vloeroppervlakte is een belangrijke indicator voor het ruimtebeslag en bijgevolg de verweefbaarheid van de functie met andere functies of activiteiten. Dit laatste is echter ook afhankelijk van het aantal bouwlagen. Een ontwikkeling in één gelijkgrondse bouwlaag, heeft een andere ruimtelijke impact dan dezelfde (in m<sup>2</sup>) ontwikkeling in meerdere bouwlagen. Zeker in het historisch stedelijk commercieel weefsel is een meerlagige ontwikkeling veelal de norm. Er wordt immers op een intensievere manier omgegaan met de beperkt beschikbare ruimte.

De omvang kan een indicatie zijn van de aantrekkingskracht en de mobiliteitsproblematiek. Samen met kenmerken van locatie kan men inschatten in welke mate de inplanting tot schaalbreuk zou kunnen leiden.

Het verschil tussen een grootschalige monofunctionele en multifunctionele ontwikkeling zit vooral in het aandeel van de winkelfuncties in het totale project. Hoe belangrijker de winkelfunctie hoe minder sprake er is van een multifunctionele ontwikkeling. In hoeverre de winkelfunctie overheerst kan afgeleid worden uit het aandeel in de totale oppervlakte of als het aandeel van de winkelfunctie duidelijk hoger ligt dan de aandelen van de verschillende andere functies afzonderlijk. Ook voor multifunctionele ontwikkelingen is het mogelijk om de aantrekkingskracht in te schatten.

- **Tuincentra**

De tuincentra zijn opgenomen als specifieke categorie, omdat deze qua verschijningsvorm en locatie-eisen kunnen afwijken van de andere typen. Dit is met name het geval wanneer:

- of de verkoop van eigen productie het merendeel van de activiteiten uitmaakt;
- of de verkoop van land- en tuinbouwmaterialen aan professionele en particulieren land- en tuinbouwers het merendeel van de activiteiten uitmaakt.

Grootschalige detailhandel die geen van beide kenmerken heeft wordt niet als tuincentrum beschouwd.





- 2) De **verschijningsvormen** van grootschalige detailhandel worden bepaald door de specifieke ruimtelijke dynamiek van deze sector, die wordt beïnvloed door onder meer vastgoedinvestering, vastgoedbeheer, marketingstrategieën inclusief winkelconcept (zie hierna), sectorbeleid en sectorregelgeving.

---

<sup>4</sup> Door de focus op grootschalige detailhandel doet de omzendbrief geen specifieke uitspraken over de detailhandel met een BVO van minder dan 1000 m<sup>2</sup>. Dit neemt uiteraard niet weg ook de inplanting van kleinschalige detailhandel oordeelkundig dient te gebeuren. De gemeenten worden aangemoedigd om hieromtrent een eigen beleid, in het verlengde van de principes van deze omzendbrief, te ontwikkelen.

De verschijningsvorm van grootschalige detailhandel heeft invloed op de mobiliteitsafwikkeling, de verkeersveiligheid (meerder kleine toewegen of één centrale toegang) en de parkeerefficiëntie. Daarnaast bepaalt de ruimtelijke configuratie ook de impact op de omgeving (zicht, geluid, drukte, verkeers- en parkeerhinder).

Hierna volgen de meest voorkomende verschijningsvormen van grootschalige detailhandel (zonder exhaustief te willen zijn):

Verschijningsvormen	Omschrijving
Solitaire kleinhandel	
Kleinhandelslint	
Kleinhandelsconcentratie - concentratie solitairen	
Kleinhandelscomplex- Concentratie onder één dak	

- 3) Ook de **locatie**, de geografische situering van de grootschalige detailhandel in de directe en in de ruimere omgeving, is belangrijk. Het locatietype en de aantrekkingskracht van grootschalige detailhandel komen vaak als bepalend aspect voor in de ruimtelijke beleidskaders in ruimtelijke structuurplannen.

De locatiekeuze hangt nauw samen met een aantal positieve of negatieve afwegingscriteria (nabijheid halte openbaar vervoer, in of aansluitend bij bestaande concentratie detailhandel, bijdrage tot gewenste/bestaande ruimtelijke herstructureringsprocessen, hergebruik van gebouwen, nabijheid van ruimtelijk kwetsbaar gebied of Natura 2000 netwerken, verlinting, ontsluiting, nabijheid van woonkernen, enz.).

Vanuit de combinatie tussen geografische ligging en kenmerken van de plek is er in de praktijk sprake van een heel gamma van mogelijk locatietypes. Daardoor is het onmogelijk om elke soort locatie op te nemen in een algemeen kader. Er bestaan wel een zestal grote categorieën die in bijgaande tabel worden beschreven. Deze indeling is dus niet exhaustief en doet geen afbreuk aan de vaak meer precieze provinciale selecties en/of provinciale locatietypen:

Locatietype	Beschrijving
Stedelijk handelscentrum en stationsomgeving in stedelijk gebied	<p>Onder deze noemer vallen zowel de historisch gegroeide handelscentra in de steden als de secundaire handelsstraten of handelsconcentraties binnen het stedelijk gebied. De historische centra trekken in het algemeen een groter aantal bezoekers aan omwille van hun specifiek karakter en hebben zeker voor de iets grotere steden meestal een bovenlokale aantrekkingskracht. De secundaire centra hebben in de meeste gevallen een aanbod dat veeleer gericht is op lokaal niveau of dat zich differentieert van de primaire handelskern door bijvoorbeeld het prijsniveau. Door deze verschillen kunnen secundaire kernen groeimogelijkheden kennen naast de primaire handelscentra.</p> <p>Ook de stationsomgeving is een specifieke stedelijke locatie die kan gerekend worden onder dit locatietype. Vanwege de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en het hoog aantal passanten liggen er in de stationsomgeving, naast arbeidsintensieve diensten, vaak kansen weggelegd voor detailhandelsontwikkelingen.</p>
Steenweglocatie in stedelijk gebied	<p>Binnen het afgebakend stedelijk verdichtingsgebied bevinden zich oude steenwegen als verbindingen tussen verschillende stadskernen richting de omliggende gemeenten. Door passage zijn deze dikwijls uitgroeid tot herkenbare en sterk verdichte, vaak lintvormige structuren. Soms zijn het ook sterke openbaar vervoersassen. Voorbeelden hiervan zijn de Tiensesteenweg in Korbeek-Lo, de Leuvensesteenweg in Zaventem en de Brusselsesteenweg in Gent.</p>
Overig stedelijk gebied	<p>Naast de stedelijke handelskernen en de specifieke steenweglocaties zijn er binnen het stedelijk gebied ook veel dichtbewoonde gebieden waar geen herkenbaar handelscentrum aanwezig is en waar hoogstens de dagelijkse</p>

	<p>voorzieningen kunnen aangekocht worden. Deze woonbuurten zijn voor andere aankopen aangewezen op de grotere handelskernen in de stad. Deze gebieden moeten door hun ligging in stedelijk gebied kansen krijgen zodat een voldoende lokaal voorzieningenniveau wordt bereikt. In vele gevallen zijn deze gebieden echter minder goed bereikbaar en door de dichte woonfunctie niet altijd even geschikt voor grootschalige functies.</p> <p>Verder kunnen in dit gebied zich ook op- en afritten van snelwegen bevinden. In sommige gevallen ligt het op- en afrittencomplex voor een stad zich buiten de stedelijke afbakening. De lokale situatie is hier de belangrijkste factor op het al dan niet inpasbaar zijn van het project.</p>
Dorpskernen in het buitengebied	<p>De dorpen in het buitengebied hebben in vele gevallen een detailhandelsaanbod uitsluitend gericht op de lokale markt, maar in andere gevallen is het aanbod volledig verloren gegaan en is er vraag naar een aanbod voor dagelijkse goederen. De dorpskernen moeten zich geconcentreerd verder kunnen ontwikkelen om het voorzieningenniveau lokaal op een goed niveau te krijgen zodat verplaatsingen met de auto niet altijd nodig zijn.</p>
Steenweglocatie in het buitengebied	<p>Hier gaat het om verbindingswegen tussen verschillende kernen die niet meer in het stedelijk gebied begrepen worden. Uitzwerming van detailhandelszaken en andere grootschalige andere functies langs deze wegen zorgt voor de typische verlinting en dient tegen gegaan te worden gezien de negatieve effecten.</p>
Open ruimte	<p>Doorheen de Vlaamse open ruimte verbinden zeer veel wegen de verschillende bebouwde kernen en de grote steenwegen waardoor er vaak goed bereikbare locaties bestaan zonder verkeerscongestie en met veel parkeergelegenheid. Het openruimtegebied dient echter zoveel mogelijk gevrijwaard te worden en dit zowel van bebouwing als van verkeersaantrekking. In de meeste gevallen zal overigens de bestaande plancontext geen ontwikkelingen toelaten.</p>

#### 4) Winkelconcept

Naast de hierboven vermelde kenmerken is ook het winkelconcept, t.t.z. de wijze waarop de relatie tussen klant en winkel wordt bekeken, een punt van aandacht.

Het winkelconcept is vooral een markt- en/of marketinggegeven. In steeds meer projecten wordt bijvoorbeeld de grens tussen winkelen en vrijetijdsbeleving zeer dun als gevolg van de ontwikkeling van totaalconcepten met bijkomende (neven)activiteiten bedoeld om de beleving te versterken (fun & leisure shopping). Soms wordt dan het winkelen zelf een bijkomende activiteit.

Aan het andere eind van het spectrum staan de puur utilitaire voorzieningen gericht op een snelle bediening van de klant ('run shopping'). Tussen beide in bestaat een veelheid van varianten.

Ook elementen zoals (auto)toegankelijkheid en parkeerbehoefte, leveringssystemen, transportmogelijkheden van de producten en periodiciteit van de aankopen en dergelijke meer kunnen sterk verschillen afhankelijk van het winkelconcept.

Het spreekt voor zich dat de kenmerken van het concept medebepalend zijn voor de te beoordelen ruimtelijke impact. Hierover kunnen echter geen generieke uitspraken worden gedaan en de omzendbrief gebruikt hier dan ook geen strikte typologie die kan gehanteerd worden in de afwegingstabel in punt 2.1.3. De impact van het winkelconcept op de omgeving moet geval per geval beoordeeld worden.

##### 2.1.3 De afwegingstabel

De afwegingstabel hieronder geeft op basis van de 3 direct ruimtelijke indelingen (functioneel, verschijningsvorm en locatie, zie 2.1.2) een eerste inzicht in de meest voor de hand liggende beoordeling van verschillende situaties.

Met een +teken wordt aangegeven dat deze locatie in de meeste gevallen geschikt is. Een -teken geeft aan dat dit een minder geschikte locatie.

In alle gevallen zal de lokale situatie een belangrijke rol spelen in de inpasbaarheid van het project en kan deze de beoordeling in onderstaande tabel sterk beïnvloeden.

Een 0 betekent dat de lokale situatie hier de belangrijkste factor is op het al dan niet inpasbaar zijn van het project zodat een generieke uitspraak hier moeilijk kan gemaakt worden. Zeker voor zeer grootschalige ontwikkelingen is het bestaan van een gevalideerde overkoepelende visie omtrent de ontwikkeling van het gebied en de rol van de geviseerde ontwikkeling hierin essentieel.

Verschijningsvorm	Locatietype					
	1. Stedelijk handelscentrum en stationsomgeving in stedelijk gebied	2. Steenweglocatie in stedelijk gebied	3. Overig stedelijk gebied	4. Dorpskern buitengebied	5. Steenweglocatie in buitengebied	6. Open Ruimte
<b>Solitaire Kleinhandel</b>						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	0	0	+	-	-	-
<b>Kleinhandelslint</b>						
1000-5000	+	0	0	0	-	-
5000-15000	0	0	0	-	-	-
>15000	0	0	-	-	-	-
<b>Kleinhandelsconcentratie</b>						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	+	0	+	-	-	-
>15000	0	0	0	-	-	-
<b>Functioneel type</b>						
<b>Multifunctionele ontwikkeling</b>						
1000-5000	+	0	+	0	-	-
5000-15000	+	0	+	0	-	-
>15000	+	0	0	-	-	-
<b>Tuincentrum</b>						
1000-5000	+	0	+	+	0	0
>5000	0	0	+	0	0	0

Omdat de optimale ruimtelijke organisatie sterk afhankelijk is van de plaats wordt er in de afwegingstabel hierboven geen onderscheid gemaakt tussen kleinhandelsconcentraties en kleinhandelscomplexen. Het bestaan van een specifieke verschijningsvorm kan echter wel bepalend zijn voor het al dan niet vergunbaar zijn van een bijkomende winkel. Uiteraard speelt de plaatselijke situatie en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening steeds een cruciale rol in de beslissing.

De besproken verschijningsvormen betreffen meestal een monofunctionele ontwikkeling. Daarom wordt ook specifieke aandacht besteed aan de multifunctionele ontwikkeling en ook aan de tuincentra.

Deze tabel gaat uit van de doelstelling van kernversterking door verweving van detailhandel in de stads- en dorpskernen. Sommige handelszaken horen echter minder thuis in een stadscentrum. Nieuwe aanbods vormen buiten de bestaande centra, op oordeelkundig gekozen en duurzaam ingerichte locaties, kunnen complementair zijn met het handelscentrum. Ze kunnen de kleinhandel in een stad

of gemeente opnieuw op de kaart zetten. Op deze professionele zones krijgen deze handelszaken rechtszekerheid en mogelijkheden tot vestiging en uitbreiding.

#### 2.1.4 *Positieve en negatieve afwegingscriteria*

Wanneer zoekzones voor een nieuw aanbod zijn aangeduid of wanneer vanuit een specifieke vraag verschillende locaties ten opzichte van elkaar worden afgewogen wordt de potentie van iedere locatie meer gedetailleerd onderzocht.

Bij de ruimtelijke beoordeling van zowel planningsinitiatieven als van vergunningsaanvragen dient in eerste instantie nagegaan te worden in welke zone de locatie ligt op de bestemmingsplannen en welke typevoorschriften en specifieke voorschriften volgens de wetgeving Ruimtelijke Ordening gelden voor de beoogde locatie. Het is mogelijk dat hier specifiek voor detailhandel richtlijnen terug te vinden zijn. In sommige gebieden worden nieuwbouwprojecten echter in het algemeen als niet onderhandelbaar beschouwd zoals bijvoorbeeld het geval is in de ruimtelijk kwetsbare gebieden of in bouwvrij agrarisch gebied.

Daarnaast zijn er gebieden waarvoor sectorale bepalingen invloed uitoefenen op het beslissingstraject van de ruimtelijke ordening door al dan niet bindende advies- of onderzoeksvereisten. Hieronder vallen bijvoorbeeld de ankerplaatsen, de vogel- en habitatrichtlijngebieden, de havengebieden, de militaire zones...(niet-limitatieve opsomming).

Het opvolgen van deze ruimtelijke wetgeving geldt voor elk bouw- of verbouwinitiatief<sup>5</sup> en dient in eerste instantie om na te gaan of de gewenste ontwikkeling wel mogelijk is op de locatie die men voor ogen heeft. Als een planningsinitiatief mogelijk is en vergunningen bekomen kunnen worden kan men verder nagaan of de locatie geschikt is voor het gewenste project aan de hand van afwegingselementen.

De Vlaamse overheid wil in deze omzendbrief ruimtelijke afwegingselementen aanreiken aan andere overheden om deze beoordeling te kunnen maken. In functie van de bevoegdheden die zij op dit vlak hebben op het niveau van de ruimtelijke planning<sup>6</sup> en het vergunningenbeleid en vanuit een perspectief van een duurzame en kwaliteitsvolle beheersing van de ruimtelijke ordening kunnen de aangereikte elementen gehanteerd worden bij het afwegingsproces, met name de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

In de afweging kunnen bij iedere combinatie op het terrein vanuit de gewenste ruimtelijke structuur zowel positieve als negatieve afwegingselementen worden aangebracht. Deze hangen samen met de al bestaande specifieke ruimtelijke (plan)context en de specifieke beleidsdoelstellingen m.b.t. grootschalige

---

<sup>5</sup> In dit geval is vanzelfsprekend ook de vergunningstoestand van de bestaande constructies een essentieel beoordelingscriterium.

<sup>6</sup> De ruimtelijke afwegingselementen zijn evengoed van toepassing op concrete vergunningsaanvragen voor nieuwe vestigingen, bestaande vestigingen die willen voortbestaan of uitbreiden of voor aanvragen voor functiewijzigingen.

detailhandel. Op basis van de afwegingselementen kan een bepaalde locatie als meer of minder geschikt bevonden worden.

De positieve afwegingselementen hebben in belangrijke mate te maken met de optie om een goed multimodaal bereikbare locatie, eventueel met aanbod aan bijkomende en/of complementaire voorzieningen, voor de consument te ontwikkelen. Een overwicht aan positieve afwegingselementen betekent in de meeste gevallen dat een geschikt ruimtelijk kader bestaat voor het functioneren en de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

De negatieve afwegingselementen hebben te maken met de optie om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te beheersen, negatieve gevolgen voor verkeerontwikkeling en milieu te vermijden en ruimte te vrijwaren voor andere ruimtevragers (veelal open ruimte gebieden). Men dient ook rekening te houden met cumulatieve effecten.

De negatieve afwegingselementen vormen op zichzelf geen grond voor uitsluiting, maar hoe meer deze negatieve afwegingselementen van toepassing zijn op een gebied of locatie, hoe ongeschikter deze locatie is voor vestiging of groei van een grootschalige detailhandel. Het is aangewezen dat zij voldoende worden gecompenseerd door positieve afwegingselementen.

Onderstaande tabel geeft een set van afwegingselementen die kan gehanteerd worden bij de beoordeling. Echter dient voor elk project de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volledig te gebeuren en dient men zich niet te limiteren tot de specifiek aangereikte afwegingselementen voor grootschalige detailhandel.

<b>Positieve afwegingselementen</b>	
Planningscontext	In overeenstemming met de planningscontext RSV, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en overige ruimtelijke vooropgestelde visies (met statuut), in uitvoering van een ruimtelijk structuurplan;
Bundeling en zuinig ruimtegebruik	In of aansluitend bij een concentratie van grootschalige detailhandel, meelagen.
Herwaardering	Het draagt bij tot gewenste/ bestaande herstructureringsprocessen: er is sprake van (her)gebruik van reeds bebouwde/ leegstaande terreinen of gebouwen; kan bijdragen tot de uitvoering van een uitdovingsbeleid (herlokalisatie) elders. Verzekert het behoud van en hergebruikt gebouwen met culturele, historische en/ of esthetische waarde;
Mobiliteit	Nabij trajecten en (tram)haltes openbaar vervoer; goed en veilig ontsloten voor voetgangers en fietsers; gemengd gebruik parkings. Mobiliteitsprofiel in overeenstemming met de locatie
Kernversterkend	Gaat verschraving van het aanbod in de binnenstad en kern tegen

<b>Negatieve afwegingselementen</b>	
Natuur leefmilieu	en Nabij gebieden van het Natura 2000 netwerk (VEN); aan de rand van structurele gebieden voor reservaat en natuur. Impact van licht- en reclamevervuiling, geluid, enz. .
Landschap	Binnen relictzones; landschappelijk waardevolle gebieden in GWP, APA, BPA of RUP; archeologische reservaten; in rust- en stiltegebied; aan de rand van structurele gebieden voor bos, overig groen, ontginning of waterwinning, buiten de afbakening van de stedelijke gebieden (verlinting);
Landbouw	In herbevestigd agrarisch gebied; aan de rand van structurele gebieden voor landbouw of actief areaal, buiten de afbakening van de stedelijke gebieden (verlinting);
Economie	Binnen het risicogebied van een groot Seveso-bedrijf (drempel 1 en 2) of van een locatie aangeduid als potentiële locatie voor een dergelijk bedrijf, voor zover onderzoek uitwijst dat dit inderdaad een risico vormt; op bedrijventerrein.
Mobiliteit	Zichtlocatie langs hoofdwegen en primaire wegen (uitgezonderd stedelijke gebieden); monomodale ontsluiting met wagen; verkeersgenererend effect, Ontsluiting (deels) langs lokale wegen doorheen woonomgeving. Onaangepast mobiliteitsprofiel.

In de paragrafen 2.2 en 2.3 wordt verder ingegaan op de beoordelingstrajecten voor enerzijds planningsprocessen om (nieuwe) zones voor grootschalige detailhandel te kunnen inplannen en anderzijds het beoordelen van vergunningsaanvragen voor grootschalige detailhandel.

### 2.1.5 Inrichtingselementen

Er zijn ook aandachtspunten met betrekking tot de inrichting van een zone die kunnen gehanteerd worden om een duurzame ontwikkeling of uitbreiding mogelijk te maken. De inrichtingsprincipes sturen aan op een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik.

De ruimtelijke positieve en negatieve afwegingselementen vertrekken vanuit de wens om grootschalige detailhandel ruimte te bieden (zowel op plan- als vergunningsniveau). De inrichtingselementen vertrekken vanuit de (te bereiken) kwaliteit van die locatie. Inrichtingselementen zijn maatregelen die het initiatief (plan of vergunningsaanvraag) ruimtelijk inpasbaar maken en zijn specifiek voor het initiatief en de locatie.

Omdat men met positieve en negatieve beoordelingselementen werkt kan men makkelijk - op basis van de evaluatie van die elementen - komen tot inrichtingsprincipes en milderende maatregelen. Indien toepasselijk volgen die ook uit de milieueffectenrapportering.

De volgende aandachtspunten kunnen minimaal meegenomen worden bij de inrichting van een nieuwe zone of de herstructurering van bestaande situaties:

### Bestaande en toekomstige woonbebouwing

- buffering naar eventueel omliggende woonbebouwing in functie van mogelijke hinder
- landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- al dan niet negatieve structuurwijzigingen van aanwezige waterlopen (door overkapping) en impact op waterhuishouding (verhardingen)
- impact op leefmilieu (licht, lawaai, e.a.)
- schaalveranderingen (schaalbreuken, proportionele harmonie) opbouw vooral naar omliggende residentiële functies
- versnippering open ruimte, wijziging (en verdwijnen) waardevolle zichtrelaties
- (positieve en negatieve) blikvangers en bakens
- identiteit van de plek
- contextwijzigingen bouwkundig en archeologisch erfgoed
- vormwijzigingen bouwkundig erfgoed
- functiewijzigingen bouwkundig erfgoed
- vergraving potentieel archeologisch erfgoed

### Ontsluiting en verkeer

- capaciteit van het vervoerssysteem
- barrièrewerking door infrastructuur
- laad- en losfaciliteiten;
- aanwezigheid, inrichting, comfort fiets- en voetpaden en verbindende waarde van trage wegen voor de omgeving
- logistiek versus bezoekers
- brandveiligheid - toegankelijkheid tot de gebouwen
- aansluitingspunten op het wegennet
- openbaar vervoersontsluiting, halte-infrastructuur;

### Functioneren

- mogelijkheden tot verweving en complementariteit van functies

### Kwalitatief ruimtegebruik

- hergebruik van gebouwen
- maatregelen van zuinig ruimtegebruik (stapeling, eventueel ondergronds bouwen, ondergrondse parkings, geschakelde gebouwen, verzamelgebouwen,..)
- maatregelen van gemeenschappelijk gebruik (parkeren, waterbuffer, collectie van afval, energie)
- mogelijke risico's op ongewenste functionele verdringing van omliggende functies (bijvoorbeeld wonen)

### Verschijsningvorm en beeldkwaliteit

- schaal en architecturale kwaliteit
- kwalitatieve groenaanleg
- inrichtingskwaliteit publieke ruimte
- omgaan met reclame

### Energie en duurzaam bouwen

- maatregelen inzake energie-efficiëntie
- maatregelen inzake duurzaam bouwen

Bij planinitiatieven kunnen die inrichtingsprincipes, voor zover ze ruimtelijk van aard zijn, opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Hierdoor kan men de kwalitatieve inrichting van de ruimte waarborgen.

Ook op niveau van de stedenbouwkundige vergunningen kunnen inrichtingsprincipes worden opgenomen om eventueel negatieve aspecten van het initiatief te milderen dan wel om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

## **2.2 Afwegingsproces bij planningsinitiatieven**

Een aanbodbeleid vertrekt van een afweging waarbij rekening wordt gehouden met minstens de vier genoemde invalshoeken: functie, verschijningsvorm, locatiemerkers en winkelconcept. Bij een eerste beoordeling van zoekzones kan de afwegingstabel richting geven (zie paragraaf 2.1.3). Om de verschillende zoekzones te vergelijken kunnen de positieve en negatieve afwegingselementen gehanteerd worden en tenslotte kan er nagegaan worden op welke locatie een goede inrichting kan voorzien worden.

Gelet op de schaal van de mogelijke projecten, de ruimtelijke impact, de mobiliteitsimpact, de onderlinge samenhang tussen mogelijke projecten, gemeentegrensoverschrijdende effecten,... wordt de afweging van de projecten best gestroomlijnd aangepakt.

In eerste instantie zou een aanbodbeleid voor grootschalige detailhandel moeten passen binnen de visie van de (herziening van) afbakeningsprocessen van stedelijke gebieden, waarbij onderbouwing vanuit overkoepelende visies of commercieel strategisch plannen sterk is aan te bevelen. Het uiteindelijke afbakeningsplan zal dan het juridisch kader vormen waarbinnen de grootschalige detailhandel kan worden vergund.

Wanneer nieuwe grote projecten, die al dan niet resulteren uit een gevalideerde overkoepelende visie omtrent de ontwikkeling van een gebied, niet in overeenstemming zijn met de voornemens die vroeger gemaakt werden bij de afbakening van het stedelijk gebied dringt een herziening van het RUP voor de afbakening zich op. Wanneer het project inpasbaar is maar er een herbestemming moet gebeuren, kan een afzonderlijk RUP opgesteld worden.

De bestemming die wordt gegeven bij de opmaak van het RUP kan verschillen afhankelijk van de doelstelling op het terrein. Detailhandelszones enkel bestemd voor grootschalige handelsvestigingen worden bestemd als specifiek bedrijventerrein en zijn onderdeel van de taakstelling voor economische activiteiten. Wanneer een multifunctionele ontwikkelingen centraal staat (vaak met kleinere detailhandelszaken), is het mogelijk om voor stedelijk ontwikkelingsgebied of multifunctioneel gebied te kiezen. In die gevallen valt het niet (volledig) onder de economische taakstelling.

De toelichtende nota bij een ruimtelijk uitvoeringsplan kan aan de hand van de stappen gevolgd in het beoordelingsproces een gedocumenteerde tekstuele

beoordeling bevatten waaruit blijkt welke ruimtelijke afwegingselementen met welke evaluatie gehanteerd zijn.

Hetzelfde afwegingstraject kan gevolgd worden voor planningsinitiatieven te onderzoeken naar aanleiding van vragen vanuit de detailhandels- of vastgoedsector waarbij de feitelijke beoordeling of het ruimtelijk onderzoek de verantwoordelijkheid blijft van het bevoegde bestuursniveau (waardoor de subsidiariteit gerespecteerd blijft).

Ook planologische attesten voor bestaande (zonevreemde) grootschalige detailhandel vormen een onderdeel van het aanbodbeleid. Het is dan ook nodig om ook hier een gedocumenteerde ruimtelijke afweging te maken op basis van de ruimtelijke afwegingselementen en mobiliteitselementen in de motivatie van planologische attesten.

Tenslotte is het ook nuttig om voor een bestaande (concentratie van) grootschalige detailhandel de bovenstaande elementen te gebruiken om een ruimtelijke beleidsvisie op te bouwen (voor zover nog niet opgenomen in het goedgekeurde provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan).

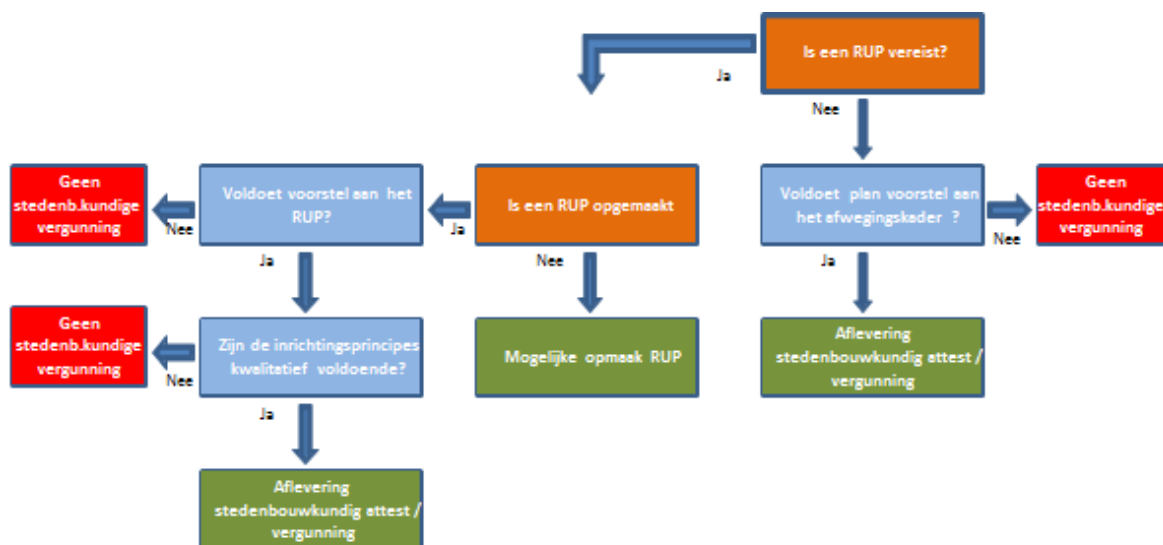
### **2.3 Afwegingsproces bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen**

De opmaak of behandeling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen (of de voorafgaande stedenbouwkundige attesten) voor grootschalige detailhandel kan ondersteund worden door hetzelfde ruimtelijke afwegingsproces zoals beschreven onder de gemeenschappelijke elementen in paragraaf 2.1.

Hoewel de tabel (paragraaf 2.1.3) voornamelijk van toepassing is voor nieuwe vestigingen of voor aanzienlijke wijziging van de ruimtelijke impact, zijn de ruimtelijke afwegingselementen en de inrichtingsprincipes hanteerbaar voor zowel de nieuwe vestigingen als voor uitbreidingen van bestaande grootschalige detailhandelsvestigingen en vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Het is raadzaam om bij het onderzoek naar ontvankelijkheid en volledigheid na te kijken of de aanvraag voldoende informatie bevat (beschrijvende nota) om de aanvraag te kunnen plaatsen binnen de aangereikte typologie (functie, verschijningsvorm, locatie en winkelconcept) en om de afwegingselementen te kunnen hanteren.

Bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen kan het onderstaande doorstroomschema gehanteerd worden.



Uitgaande van de planningscontext is een handelsvestiging in principe mogelijk binnen woongebieden of dienstverleningsgebieden of binnen daartoe specifiek bestemde gebieden zoals de gebieden voor stedelijke ontwikkelingen of de specifieke regionale bedrijventerreinen voor detailhandel.

Indien het binnen woongebied echter gaat om een grootschalig handelsgeheel met bovenlokale aantrekkingskracht, zijn de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en de inrichtingsmaatregelen van het handelsgeheel in deze omgeving van doorslaggevend belang. Omdat grootschalige detailhandel vaak samen gaat met een verwevingsproblematiek, zijn dergelijke grootschalige projecten niet zonder meer vergunbaar in woongebieden omdat de andere functies van het woongebied daarmee mogelijk te veel onder druk komen te staan. Een goede afweging tussen de verschillende functies is dus altijd noodzakelijk.

Hieronder wordt verder stilgestaan bij twee belangrijke categorieën: de woongebieden en de woongebieden met landelijk karakter.

### 2.3.1 Woongebieden

De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. In principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking, met name winkels, grootschalige kleinhandel en groothandel. Handelsactiviteiten spelen in de woongebieden ook een ondersteunende rol.

Binnen de context van verweving kan de inplanting van grootschalige detailhandel in principe positief beoordeeld worden, maar dient niettemin steeds een beoordeling te gebeuren gekoppeld aan bepaalde randvoorwaarden zoals bereikbaarheid, verweefbaarheid, overlastbeperking, al dan niet aantasting van het woonweefsel, schaalbreuk met de overheersende gebouwentypologie enz. .

De afweging van aanvragen in een woongebied zullen dus telkens geval per geval gebeuren in functie van deze randvoorwaarden.

Bij detailhandelsactiviteiten groter dan 5.000 m<sup>2</sup> BVO dient een optimale verweving centraal te staan. Schaalbreuken met de woonomgeving moeten

vermeden worden omdat dit een daling van de leefkwaliteit kan veroorzaken. Dit kan door aangepaste concepten met gemengde woon- en handelsprojecten alsook door een aangepaste verkeersaanpak (autoluwe omgeving, aangepaste leveringssystemen, edm).

Voor grootschalige concentraties en complexen, alsook voor multifunctionele ontwikkelingen, gebeurt de afweging bij voorkeur gebiedsgericht. Zo kunnen bijvoorbeeld woongebieden waar nu reeds een hoogdynamische concentratie aanwezig is en waar de woonfunctie reeds werd verdrongen in sommige gevallen een geschikte omgeving zijn voor bijkomende grootschalige detailhandel. Het is in die ruimtelijke contexten aangewezen om die zones ook planmatig te verankeren (stedelijke kernwinkelgebieden en afgebakende kleinhandelszones). De mogelijkheid om de woonkwaliteit op die plaats te waarborgen zal gelijktijdig onderzocht moeten worden.

### *2.3.2 Woongebieden met landelijk karakter en woongebieden van 50m diepte in het buitengebied*

Generieke uitspraken over deze bestemmingscategorieën zijn moeilijk te maken omdat de bestemming die 30 jaar geleden werd gegeven in dit soort gebieden niet altijd meer beantwoordt aan de huidige situatie. De beoordeling van concrete aanvragen dient – zoals steeds - in eerste instantie te worden gedaan op basis van de plaatselijke situatie.

Wel is het duidelijk dat de woonfunctie dient te primeren en dat er geen nieuwe commerciële lintontwikkelingen kunnen ontstaan (ook om redenen van verkeersveiligheid, en verdere aantasting open ruimte). Het is evident dat de schaal van de vestiging dient aangepast te zijn aan de omgeving.

Uitbreidingen van bestaande concentraties of complexen moeten gebiedsgericht worden overwogen op voorwaarde dat een duidelijk ontwikkelingsperspectief voor de ruimere omgeving aanwezig is. Dit geldt met name voor de typische steenwegontwikkelingen nabij of aansluitend bij de stedelijke gebieden.

Tuincentra, zoals gedefinieerd in deze brief (zie punt **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** – Functioneel type) kunnen.

Naast de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, moet een stedenbouwkundige vergunning conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1).

Minstens de ruimtelijke afwegingselementen zoals gesteld in paragraaf 2.1.4 komen aan bod bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Ook andere relevante beleidskaders, zoals het commercieel strategisch plan en het mobiliteitsplan leveren elementen voor de beoordeling.

## **2.4 Verdere informatie**

Op de website [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) kan u informatie vinden waarin de ruimtelijke afwegingselementen worden uiteengezet. Het is de bedoeling om in de toekomst voorbeelden van goede praktijken op weer te geven.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk,  
Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS

### 3 Bijlage

Hieronder zijn enkele voorbeelden op basis van de afwegings-en inrichtingselementen die eerder werden geduid.

Het betreft enerzijds voorbeelden met een bevestiging dan wel een versterking van de kern of kernwinkelgebied en anderzijds steenweglocaties en randstedelijke locaties met een complementair aanbod ten aanzien van het kernwinkelgebied, samen met goede bereikbaarheid.

De voorbeelden worden voorgesteld op basis van een of meerdere positieve elementen maar houden geen beleidsuitspraak over het geheel in.

Op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) zal onderstaande opsomming gradueel worden aangevuld.

#### 3.1 Voorbeelden die het kernwinkelgebied bevestigen

##### A. Kortrijk, K



##### B. Antwerpen, Stadsfeestzaal



### C. Leuven, Diestestraat



Deze drie voorbeelden positief omdat zij centraal stedelijk zijn gelegen in het kernwinkelgebied en daarbij ook aantonen dat grootschalige detailhandel kernversterkend kan zijn. Ze liggen ook in de geëigende bestemming.

Zowel K als de Stadsfeestzaal zijn vormen van herwaardering c.q. sanering. Zo is K volledige nieuwbouw en is de Stadsfeestzaal een combinatie van restauratie en nieuwbouw. De Diestsestraat is eveneens een positief voorbeeld omdat in dit kernwinkelgebied graduele groei is ontstaan in de laatste 2 decennia, aangestuurd door de inrichting van de publieke ruimte.

Alle locaties zijn in het kernwinkelgebied gelegen en derhalve goed bereikbaar met het openbaar vervoer en met de wagen ondersteund door een mobiliteitsplan met zowel centrale als perifere parkings.

De groei van de Diestestraat was een welbewuste keuze in het Commercieel Strategisch Plan. Voor K zorgen onder meer de doorsteken op schaal van het binnenstedelijk weefsel alsook de bouwblokinbreiding ervoor dat de schaalbreuk wordt geremedieerd. Daarnaast is de commerciële oppervlaktegroei gekoppeld aan een winkelkern-handelscontract voor alle handelsoppervlakte in het kernwinkelgebied.

## 3.2 Voorbeelden met positieve impact op het kernwinkelgebied of de kern

### D. Oostende, Triptiek



E. Hasselt, Twee Torens



F. Gent, W.Wilsonplein



G. Neerpelt, Forté



## H. Sint-Niklaas, station

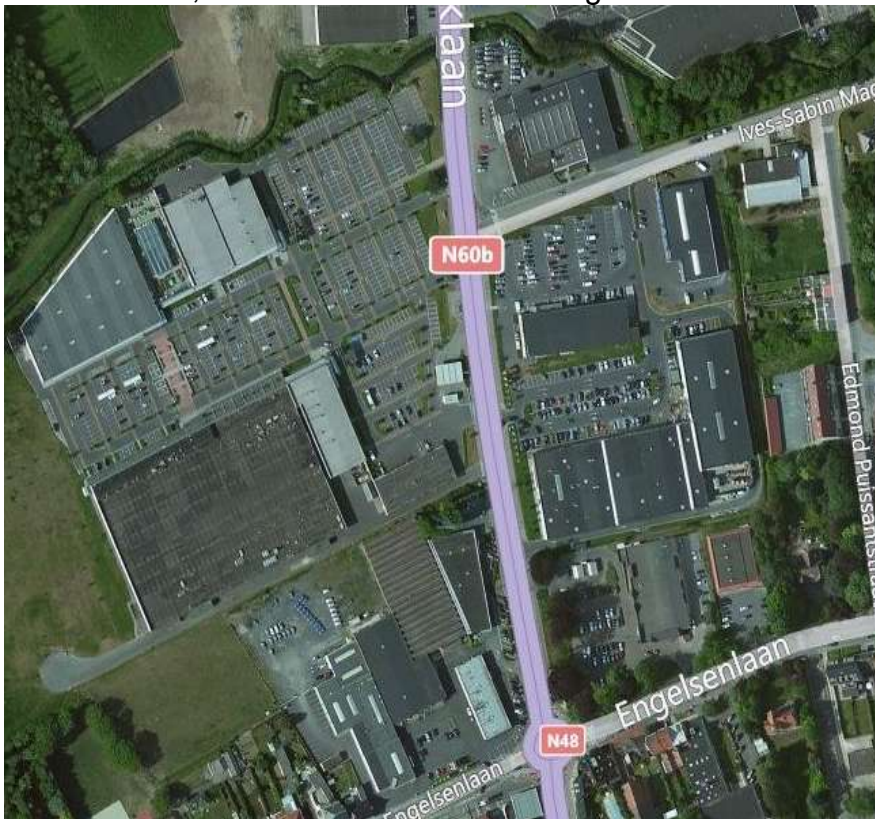


Deze voorbeelden, hebben naast de elementen die ook gelden bij de vorige voorbeelden als bijkomend element dat zij gericht zijn op meerdere binnenstedelijke functies en niet alleen op grootschalige detailhandel. Bovendien hebben deze verschillende voorbeelden in de loop der tijd door die specifieke mix geholpen om het kernwinkelgebied te verruimen en/of te verbeteren.

De verschillende openbare en kantoorfuncties aan het W.Wilsonplein bepalen vandaag de locatie en niet de aanzienlijke detailhandelsoppervlakte die destijds gerealiseerd werd. Door de functies zowel in aanbod (horeca, kantoor, cultuurcentrum) als in aard (publiek, privaat) te verweven met de detailhandelsfunctie hebben zowel het Triptiek-project als het Twee Toren-project en het station van Sint-Niklaas de binnenstad positief veranderd of brengen ze verandering op gang. Telkens is vanuit het mobiliteitsbeleid bewust het bereikbaarheidsprofiel afgestemd op het locatieprofiel. Dezelfde elementen zijn positief aan het Neerpeltse Forté-project door het evenwicht tussen de verschillende functies en op schaal van Neerpelt. De bijkomende commerciële oppervlakte van Forté is te beschouwen als grootschalig en kernversterkend.

### 3.3 Voorbeelden concentratie in en steenweglocatie bij de kern

#### I. Ronse, kleinhandelszone steenweglocatie



#### J. Ronse, centrum



Ronse telt 2 concentratiegebieden van winkels: het centrum met voornamelijk detailhandel en horeca en het gebied rond de C. Snoecklaan, Zonnestraat, Engelselaan met de grotere ketens. Dit gebied is dan ook voorbehouden voor winkels die zich omwille van die 'grotere' oppervlaktes niet in het centrum kunnen vestigen. Uit het handelspandenfonds van de stad worden subsidies toegekend aan nieuwe handelszaken in leegstaande panden in het winkelcentrum. Een aantal welomschreven handels- en dienstenactiviteiten komen niet in aanmerking voor subsidiëring. Het leegstaande pand dient zich te bevinden in één van de straten van het commercieel centrum. In het pand dient gedurende een ononderbroken en opeenvolgende periode van 9 jaar een handelszaak te worden uitgbaat, zoniet dient de subsidie (al dan niet gedeeltelijk) terugbetaald te worden. Elke subsidie is uitgesloten indien het gaat om een verplaatsing van een handelszaak binnen het doelgebied, met creatie van nieuwe leegstand in het verlaten handelspand tot gevolg. Panden gelegen op 2 welbepaalde locaties zijn enkel vatbaar voor subsidie wanneer in welomschreven specifieke functie of aard van handelsaanbod wordt voorzien. Zo kan op W. Churchillplein en de Grote Markt enkel een horeca- of een daarmee samenhangende functie als herbestemming worden voorzien. Op de Kleine Markt komt alleen volgende handelsaard in aanmerking: bijouerie, bloemenzaken, brocanteriezaken, kunstgalerijen, geschenkartikelen en horecazaken (Bron: website [www.Ronse.be](http://www.Ronse.be)).

De aanpak van detailhandel in Ronse vormt een integraal en consistent beleid vooral door de afstemming van de economische, financiële, ruimtelijke en mobiliteitselementen die eenduidig zijn voor alle betrokken sectorpartijen (handelsondernemers, handelsketens, ontwikkelaars en investeerders).

### 3.4 Voorbeelden overige winkelgebieden binnen stedelijk gebied

#### K. Antwerpen, Tir



#### L. Zemst & Mechelen, Brusselsesteenweg



Naar planningscontext zijn deze voorbeelden positief omdat zij binnenstedelijk respectievelijk randstedelijk zijn. Tir is op schaal van de stadswijk, Zemst & Mechelen is als complementaire cluster gelegen aan de zuidrand in het stedelijk gebied. Beide locaties concentreren detailhandel zodat één grootschalige locatie ontstaat die een aanvulling vormt op de detailhandel van het centrum van het stedelijk gebied. Afstemming van de bereikbaarheid op het locatieprofiel en herstructurering van deze locatie is of wordt op deze wijze mogelijk gemaakt.